

BGer 1C_653/2023 vom 13. Mai 2025

Bundesgericht, 2025-05-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_653_2023

FR: TF 1C_653/2023 du 13 mai 2025

IT: TF 1C_653/2023 del 13 maggio 2025

Erwägungen

E. 1

Angefochten ist ein kantonal letztinstanzlicher Endentscheid in einer öffentlich-rechtlichen Angelegenheit. Dagegen steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen (vgl. Art. 82 lit. c, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 sowie Art. 90 BGG). Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist als Baugesuchsteller und Eigentümer der betroffenen Liegenschaft zur Beschwerde berechtigt (vgl. Art. 89 Abs. 1 BGG). Da auch die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde vorbehaltlich zulässiger und genügend begründeter Rügen (vgl. Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 1 i.V.m. Art. 95 BGG) einzutreten.

E. 2

Nach Art. 105 BGG legt das Bundesgericht seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Abs. 1). Es kann diese Sachverhaltsfeststellung von Amtes wegen berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Abs. 2). Von der beschwerdeführenden Person kann die Feststellung des Sachverhalts wiederum nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig, d.h. willkürlich (Art. 9 BV) ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG). Eine entsprechende Rüge ist substantiiert vorzubringen (Art. 42 Abs. 2 BGG i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG).

E. 3

Der Beschwerdeführer macht geltend, die Vorinstanz habe seinen Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) verletzt und gegen das Willkürverbot (Art. 9 BV) verstossen, indem sie eine Verletzung des Akteneinsichtsrechts im Rechtsmittelverfahren vor dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt nicht korrigiert habe. Eine Verletzung seines Rechts auf Akteneinsicht im genannten Verfahren erblickt der Beschwerdeführer darin, dass ihm vom Gemeinderat eingereichte kommunale Vorakten vorenthalten worden seien.

Die Vorinstanz erwog im angefochtenen Urteil, dem Beschwerdeführer seien im Rechtsmittelverfahren vor dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt die Beschwerdeantwort des Gemeinderats zugestellt worden. In der Beschwerdeantwort sei auf die eingereichten kommunalen Vorakten hingewiesen worden. Ausserdem sei der Beschwerdeführer vom Departement darüber orientiert worden, dass der Gemeinderat per E-Mail acht Fotografien der betroffenen Liegenschaft eingereicht habe. Da der Gemeinderat bereits im erstinstanzlich angefochtenen Beschluss vom 20. Dezember 2021 Bezug auf die Baubewilligungen vom 7. September 2015 und 18. Juni 2018 genommen habe und der

Beschwerdeführer in jenen Verfahren Partei gewesen sei, habe der Beschwerdeführer damit rechnen müssen, dass der Gemeinderat mit den kommunalen Vorakten auch die Akten der entsprechenden Baubewilligungsverfahren eingereicht habe. Damit sei das Departement seiner Orientierungspflicht ordnungsgemäss nachgekommen und sei es dem Beschwerdeführer unbenommen gewesen, Einsicht in die kommunalen Vorakten zu verlangen, was er nicht getan habe.

Den Ausführungen der Vorinstanz ist zuzustimmen und eine Verletzung des aus Art. 29 Abs. 2 BV fliessenden Rechts auf Akteneinsicht im Rechtsmittelverfahren vor dem Departement zu verneinen. In Rechtsmittelverfahren gegen die Verweigerung einer nachträglichen Baubewilligung bzw. gegen die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist es allgemein üblich, dass auch Unterlagen von früheren Baubewilligungen zu den Akten genommen werden. Vorliegend stellte der Gemeinderat mit dem erstinstanzlich angefochtenen Beschluss vom 20. Dezember 2021 fest, dass das Untergeschoss der Liegenschaft des Beschwerdeführers nicht den Baubewilligungen von 2015 und 2018 entspreche und nicht diesen entsprechend genutzt werde. Demzufolge musste der Beschwerdeführer damit rechnen, dass der Gemeinderat dem Departement mit seiner Beschwerdeantwort auch die entsprechenden Akten der Baubewilligungsverfahren von 2015 und 2018 eingereicht hatte. Der Beschwerdeführer wurde vom Departement über den Aktenbeizug in ausreichender Weise orientiert, indem ihm die Beschwerdeantwort des Gemeinderats zugestellt wurde, in welcher auf die als Beilagen eingereichten kommunalen Vorakten hingewiesen wurde. Dass die Vorinstanz im angefochtenen Urteil eine Verletzung des Rechts auf Akteneinsicht verneinte, verstösst somit nicht gegen Art. 9 oder Art. 29 Abs. 2 BV .

E. 4

Der Beschwerdeführer bringt weiter vor, die Vorinstanz habe seinen Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) verletzt und den Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt, indem sie den von ihm beantragten Augenschein nicht durchgeführt habe. Eine Verletzung seines Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) und eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts erblickt der Beschwerdeführer sodann darin, dass die Vorinstanz die Ausführungen des Departements Bau, Verkehr und Umwelt nicht korrigierte, wonach die im Hinblick auf Raumhöhen und die Flächen für Nebenräume offensichtlich ungenügenden Baugesuchsunterlagen nicht verbessert werden müssten, weil die Baubewilligung schon aus anderen Gründen nicht erteilt werden könne.

E. 4.1

Zum Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) gehört das Recht des Betroffenen, sich vor Erlass eines in seine Rechtsstellung eingreifenden Entscheids zur Sache zu äussern sowie das Recht auf Abnahme der rechtzeitig und formrichtig angebotenen rechtserheblichen Beweismittel. Indes kann das Gericht das Beweisverfahren schliessen, wenn die Anträge nicht erhebliche Tatsachen betreffen. Gleichermassen kann es Beweisanträge ohne Verletzung des rechtlichen Gehörs ablehnen, wenn es aufgrund bereits abgenommener Beweise seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener antizipierter Beweiswürdigung annehmen kann, dass seine Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (BGE 136 I 229 E. 5.3 mit Hinweisen).

E. 4.2

Der Beschwerdeführer bringt vor, ein Augenschein wäre insbesondere zur Beurteilung der Besonnung und der natürlichen Belichtung zwingend gewesen. Damit spricht er Wohnhygienevorschriften an, welche nach Auffassung der Gemeinde und des Departements nicht eingehalten sind. Die Vorinstanz kam zum Schluss, der umstrittene Umbau bzw. die umstrittene Umnutzung sei schon aus anderen Gründen bzw. unabhängig von der Beurteilung der Wohnhygienevorschriften nicht bewilligungsfähig, womit diese nicht geprüft werden müssten. Der vom Beschwerdeführer insoweit als offensichtlich unrichtig gerügte Sachverhalt war für die Vorinstanz somit nicht entscheidungswesentlich. Dies gilt auch für das vorliegende Urteil (vgl. E. 5 hiernach).

Im Zusammenhang mit den Raumhöhen und den Flächen für Nebenräume trug der Beschwerdeführer vor der Vorinstanz noch vor, das Departement hätte ihm Gelegenheit geben müssen, die interessierenden Unterlagen zu besorgen und einzureichen, während er in der vorliegend zu beurteilenden Beschwerde - ohne sich ausreichend mit den entsprechenden Ausführungen der Vorinstanz auseinanderzusetzen - geltend macht, die Vorinstanz hätte den entsprechenden Sachverhalt anlässlich des beantragten Augenscheins feststellen können bzw. müssen. Wie aus dem Entscheid des Departements hervorgeht, waren die Raumhöhen und die Flächen für Nebenräume für seinen Entscheid nicht wesentlich. Das Gleiche gilt für das Urteil der Vorinstanz und für das vorliegende Urteil (vgl. E. 5 hiernach).

Der rechtlich relevante Sachverhalt ergab sich für die Vorinstanz in genügender Weise aus den ihr vorliegenden Unterlagen, nämlich den bei den Akten liegenden Plänen, Fotografien und weiteren Unterlagen. Die Vorinstanz durfte ohne Willkür annehmen, dass ihre Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde. Die Rügen, mit dem Verzicht auf die Durchführung eines Augenscheins habe die Vorinstanz im Sinne von Art. 97 Abs. 1 i.V.m. Art. 95 BGG den entscheidungswesentlichen Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt und Art. 29 Abs. 2 BV verletzt, sind unbegründet.

E. 5

Die Vorinstanz legte im angefochtenen Urteil ausführlich dar, weshalb der ohne Bewilligung vorgenommene Umbau und die Umnutzung der Kellerräume im Mehrfamilienhaus sowie des Gemeinschaftsraums zu bewohnbaren Studios nach kantonalem bzw. kommunalem Recht nicht rechtmässig war. Auch zeigte sie auf, weshalb die Besitzstandsgarantie gemäss kantonalem Recht nicht zu einem anderen Ergebnis führt. Schliesslich begründete sie, weshalb eine Ausnahmegewilligung nach kantonalem Recht nicht in Frage kommt. Der Beschwerdeführer stellt die entsprechenden Schlussfolgerungen der Vorinstanz in seiner Beschwerde an das Bundesgericht nicht (mehr) in Frage.

E. 6

Der Beschwerdeführer beruft sich auf den Vertrauensschutz und rügt eine Verletzung von Art. 9 BV. Er macht sinngemäss geltend, das nachträgliche Baugesuch hätte bewilligt werden müssen, weil er spätestens seit der Baubewilligung vom 18. Juni 2018 habe darauf vertrauen dürfen, dass das von den Behörden als Untergeschoss bezeichnete Geschoss ein Untergeschoss im Sinne des kantonalen Baurechts sei.

E. 6.1

Nach Art. 9 BV hat jede Person Anspruch darauf, von den staatlichen Organen ohne Willkür und nach Treu und Glauben behandelt zu werden. Der Grundsatz von Treu und

Glauben verleiht einer Person Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens in behördliche Zusicherungen oder sonstiges, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden, sofern sich dieses auf eine konkrete, die betreffende Person berührende Angelegenheit bezieht (BGE 131 II 627 E. 6.1 ; 129 I 161 E. 4.1; je mit Hinweisen). Vorausgesetzt ist, dass die Person, die sich auf Vertrauensschutz beruft, berechtigterweise auf diese Grundlage vertrauen durfte und gestützt darauf nachteilige Dispositionen getroffen hat, die sie nicht mehr rückgängig machen kann; die Berufung auf Treu und Glauben scheitert sodann stets, wenn ihr überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen (BGE 137 I 69 E. 2.3 und E. 2.5.1 mit Hinweisen).

E. 6.2

Dem Beschwerdeführer wurde 2015 der Umbau vormaliger Garagenboxen in Disponibel- bzw. Kellerräume und 2018 die Erstellung eines Gemeinschaftsraums bewilligt. Die Vorinstanz ging im angefochtenen Urteil davon aus, dass der Umbau der Garagenboxen in Disponibel- bzw. Kellerräume an sich nicht hätte bewilligt werden dürfen, die entsprechende Bewilligung jedoch in Rechtskraft erwachsen sei. Sie kam zum Schluss, jedenfalls habe der Gemeinderat dem Beschwerdeführer nicht zugesichert und nicht in Aussicht gestellt, dass die Kellerräume bzw. der Gemeinschaftsraum baubewilligungsfrei in (Wohn-) Studios umgebaut werden dürften. Das Gegenteil sei der Fall. Der geltend gemachte Vertrauensschutz greife schon aus diesem Grund nicht.

Die Feststellung der Vorinstanz, wonach dem Beschwerdeführer nie in Aussicht gestellt worden sei, er dürfe die Kellerräume und den Gemeinschaftsraum ohne Baubewilligung zu Wohnstudios umbauen bzw. als solche nutzen, ist richtig. Im Gegenteil wurde der Beschwerdeführer bereits in einem Schreiben vom 1. Juli 2015 darauf hingewiesen, das Kellergeschoss könne nicht als Untergeschoss gerechnet werden und zusätzliche Wohnflächen seien nicht zulässig, sodass für die geplanten drei Studios im Kellergeschoss keine Bewilligung in Aussicht gestellt werden könne. In der Baubewilligung vom 7. September 2015 untersagte der Gemeinderat dem Beschwerdeführer sodann die Anbringung jeglicher Beheizmöglichkeit in den Disponibel- bzw. Kellerräumen ausdrücklich. Dem Beschwerdeführer musste somit nicht nur bekannt sein, dass es sich beim Umbau der Kellerräume und des Gemeinschaftsraums in Wohnstudios um baubewilligungspflichtige Tatbestände handelt. Vielmehr war er auch darüber informiert, dass eine Umnutzung der Räume in Wohnstudios nicht bewilligt werden kann. Dass dem Beschwerdeführer 2015 der Umbau vormaliger Garagenboxen in Disponibel- bzw. Kellerräume und 2018 die Erstellung eines Gemeinschaftsraums bewilligt wurde und dass in der Baubewilligung vom 18. Juni 2018 - möglicherweise unkorrekt - von einer Erweiterung des Untergeschosses die Sprache war, ändert daran nichts. Eine Bewilligung des nachträglichen Baugesuchs gestützt auf den Vertrauensschutz mit oder ohne Auflage bezüglich des Sitzplatzes fällt schon wegen Fehlens einer Vertrauensgrundlage ausser Betracht. Die Rüge der Verletzung von Art. 9 BV ist unbegründet. Inwiefern die Vorinstanz in diesem Zusammenhang den entscheidewesentlichen Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt haben sollte, ist weder ausreichend dargetan noch ersichtlich.

E. 7

Die Beschwerdeführer rügen sodann, die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sei unverhältnismässig und verletze das Gebot des Handelns nach Treu und Glauben.

E. 7.1

Die mit einem Wiederherstellungsbefehl verbundene Eigentumsbeschränkung ist nur zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (Art. 36 BV). Das Verhältnismässigkeitsprinzip (Art. 5 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 BV) verlangt, dass eine Massnahme für das Erreichen des im öffentlichen oder privaten Interesse liegenden Ziels geeignet und erforderlich ist und sich für die Betroffenen in Anbetracht der Schwere der Grundrechtseinschränkung als zumutbar erweist (BGE 140 I 2 E. 9.2.2 mit Hinweisen). Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso, wenn die Bauherrschaft in gutem Glauben angenommen hat, die von ihr ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang, und ihre Weiterführung nicht schwerwiegenden öffentlichen Interessen widerspricht (BGE 132 II 21 E. 6 mit Hinweis). Auf die Verhältnismässigkeit kann sich auch eine Bauherrschaft berufen, die nicht gutgläubig gehandelt hat. Sie muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, namentlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die der Bauherrschaft allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (BGE 132 II 21 E. 6.4; Urteil 1C_508/2023 vom 2. Februar 2024 E. 4.1; je mit Hinweisen).

E. 7.2

Für die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands stützte sich die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid auf § 159 Abs. 1 des kantonalen Gesetzes vom 19. Januar 1993 über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG/AG; SAR 713.100). Gemäss dieser Bestimmung können die Einstellung der Arbeiten, die Einreichung eines Baugesuchs und die Herstellung des rechtmässigen Zustands, insbesondere die Beseitigung oder Änderung der rechtswidrigen Bauten oder Anlagen angeordnet werden, wenn durch die Errichtung von Bauten und Anlagen ohne Bewilligung, unter Verletzung einer solchen oder auf andere Weise ein unrechtmässiger Zustand geschaffen wird. Der Beschwerdeführer stellt das Vorliegen einer genügenden gesetzlichen Grundlage zu Recht nicht in Frage. Die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands dient sodann dem Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung und liegt somit im öffentlichen Interesse, was der Beschwerdeführer ebenfalls nicht substantiiert bestreitet.

E. 7.3

Zu prüfen bleibt, ob die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verhältnismässig ist. Dabei ist zu differenzieren zwischen der Anordnung der Massnahme an und für sich (E. 7.4 hiermach) und der von der Vorinstanz gesetzten Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (E. 7.5 hiernach).

E. 7.4.1

Wie die Vorinstanz im angefochtenen Urteil richtig ausführte und vom Beschwerdeführer nicht substantiiert bestritten wird, handelt es sich bei der Anordnung des rechtmässigen Zustands um eine mit Blick auf ihr im öffentlichen Interesse liegendes Ziel geeignete Massnahme. Die Massnahme ist mit Blick auf ihr Ziel sodann erforderlich, zumal eine weniger stark in die Eigentumsrechte des Beschwerdeführers eingreifende, gleich geeignete Massnahme nicht ersichtlich ist. Auch dies wird vom Beschwerdeführer nicht substantiiert

betritten.

E. 7.4.2

Der Beschwerdeführer musste wissen, dass es sich beim Umbau der Kellerräume und des Gemeinschaftsraums in Wohnstudios um bewilligungspflichtige Vorgänge handelt. Auch musste er wissen, dass ein entsprechendes Baugesuch voraussichtlich nicht bewilligt werden würde (vgl. E. 6.2 hiervor). Der Beschwerdeführer handelte somit nicht gutgläubig und muss in Kauf nehmen, dass die Behörden dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und ihm erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen. Für die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands spricht das gewichtige öffentliche Interesse an der Durchsetzung der geltenden Bauvorschriften und an der Wahrung der Rechtsgleichheit. Auch liegt nicht eine bloss geringfügige Abweichung vom Erlaubten vor. Der umstrittenen Massnahme stehen die privaten Interessen des Beschwerdeführers entgegen. Im Vordergrund stehen finanzielle Interessen, nämlich die Bau- und Rückbaukosten. Die privaten Interessen des Beschwerdeführers sind zu relativieren, da dieser wie dargelegt nicht gutgläubig handelte. Die Abwägung der mit der Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verfolgten öffentlichen Interessen und der betroffenen privaten Interessen des Beschwerdeführers ergibt, dass die angeordnete Massnahme dem Beschwerdeführer zumutbar und damit verhältnismässig ist.

E. 7.4.3

Die Rüge, die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verletze das Verhältnismässigkeitsprinzip (Art. 5 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 BV) ist - soweit überhaupt ausreichend vorgetragen - unbegründet. Auch mit der Rüge, die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verstosse gegen das Gebot von Treu und Glauben (Art. 9 BV), dringt der Beschwerdeführer nicht durch.

E. 7.5

Der Beschwerdeführer macht geltend, die von der Vorinstanz gesetzte Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands von sechs Monaten ab Rechtskraft des angefochtenen Urteils sei unverhältnismässig kurz und beruhe auf einer offensichtlich unrichtigen Feststellung des Sachverhalts, zumal die Vorinstanz seine Einwände nicht ausreichend gewürdigt habe.

E. 7.5.1

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt setzte in seiner Entscheidung vom 14. April 2023 eine Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands von drei Monaten ab Rechtskraft seiner Entscheidung. Der Beschwerdeführer monierte im vorinstanzlichen Verfahren, dies sei zu kurz, weil die Studios vermietet seien und lediglich auf die ordentlichen Kündigungstermine mit einer Frist von drei Monaten gekündigt werden könnten.

Die Vorinstanz mutmasste im angefochtenen Urteil, der Beschwerdeführer spreche die ortsüblichen Kündigungstermine (31. März und 31. September) an. Sie beurteilte den Einwand des Beschwerdeführers als teilweise gerechtfertigt, zumal dieser nach dem Ende der Kündigungsfrist noch eine angemessene Zeit für den Rückbau brauche. Sie verlängerte die Frist für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands auf sechs Monate ab Rechtskraft ihres Urteils.

E. 7.5.2

Das ausgefertigte Urteil der Vorinstanz wurde dem Beschwerdeführer nach dessen Angabe am 3. November 2023 zugestellt. Dass die Vorinstanz für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands eine Frist von sechs Monaten bestimmte, erscheint mit Blick auf den Zeitpunkt der Zustellung ihres Urteils und die erwähnten ortsüblichen Kündigungstermine zwar eher knapp, aber noch verhältnismässig, weil dem Beschwerdeführer selbst nach einer Kündigung per 31. März 2024 noch ausreichend Zeit für die Umsetzung der angeordneten Massnahmen geblieben wäre. Mit der von ihm in diesem Zusammenhang erhobenen Sachverhaltsrüge dringt der Beschwerdeführer nicht durch, zumal die Vorinstanz die entscheidewesentlichen tatsächlichen Umstände berücksichtigte und die entsprechenden Einwände des Beschwerdeführers ausreichend würdigte. Indessen erscheint mit Blick auf den Zeitpunkt der Ausfällung des vorliegenden Urteils und auf die erwähnten ortsüblichen Kündigungstermine eine Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bis zum 31. Januar 2026 angemessen, damit dem Beschwerdeführer nach dem nächsten ortsüblichen Kündigungstermin ausreichend Zeit zur Umsetzung der angeordneten Massnahmen bleibt.

E. 8

Die Vorinstanz auferlegte dem Beschwerdeführer die Verfahrenskosten und sprach ihm keine Parteientschädigung zu. Sie stützte sich auf die §§ 31 f. des Gesetzes vom 4. Dezember 2007 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG/AG; SAR 271.200) und erwog, der Beschwerdeführer unterliege praktisch vollständig und sein teilweises Obsiegen falle so geringfügig ins Gewicht, dass es sich nicht auf den Kostenpunkt auswirke. Dies gelte auch für das vorangegangene Verfahren. Der Beschwerdeführer beantragt zwar eine Neuverteilung der vorinstanzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen. Er begründet jedoch nicht, inwiefern die Vorinstanz in diesem Zusammenhang kantonales Recht willkürlich angewandt hätte, weshalb darauf nicht weiter einzugehen ist (vgl. Art. 95 BGG i.V.m. Art. 9 BV und Art. 106 Abs. 2 BGG).

E. 9

Nach dem Ausgeführten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird. Die Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist neu festzusetzen auf den 31. Januar 2026.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (vgl. Art. 66 Abs. 1 BGG). Eine Parteientschädigung ist nicht anzuordnen (vgl. Art. 68 Abs. 1-3 BGG). Ausgangsgemäss ist der vorinstanzliche Entscheid über die Kosten und Entschädigungen des vorangegangenen Verfahrens nicht zu ändern (vgl. Art. 67 BGG). Das Festsetzen einer neuen Frist für Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ändert daran nichts.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.